

# Exposé

## Wohnung in Mühlheim am Main

### Attraktive 2 Zimmerwohnung mit Balkon und Einbauküche in guter Wohnlage in Mühlheim



Objekt-Nr. OM-460646

### Wohnung

Verkauf: **192.000 €**

Ansprechpartner:  
Azad

Mühlheimerstraße 37  
63165 Mühlheim am Main  
Hessen  
Deutschland

|               |                      |              |                   |
|---------------|----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr       | 1996                 | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Etagen        | 2                    | Zustand      | renoviert         |
| Zimmer        | 2,00                 | Schlafzimmer | 1                 |
| Wohnfläche    | 50,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1                 |
| Energieträger | Gas                  | Etage        | 2. OG             |
| Hausgeld mtl. | 267 €                | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, helle Wohnräume und eine attraktive Lage in Mühlheim am Main.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Die integrierte Einbauküche fügt sich harmonisch in den Raum ein und schafft ein offenes und modernes Wohngefühl. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Wohnatmosphäre.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz und verfügt über einen Balkon zur ruhigen Gartenseite, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Das Badezimmer ist gepflegt und funktional ausgestattet. Es verfügt über eine Badewanne und bietet ausreichend Platz für den täglichen Komfort. Zwar besitzt das Bad kein Fenster, befindet sich jedoch in einem guten und ordentlichen Zustand.

Zur Wohnung gehört ein großzügiger Kellerraum mit viel zusätzlichem Stauraum. Außerdem steht den Bewohnern eine gemeinschaftliche Waschküche im Keller zur Verfügung.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger. Dank der guten Infrastruktur, der zentralen Lage und der attraktiven Wohnungsgröße bietet sie beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Aktuell wird die Wohnung von den Eigentümern selbst bewohnt. Auf Wunsch besteht die Möglichkeit, dass die derzeitigen Eigentümer die Wohnung bis zum Jahresende weiterhin als Mieter in der Wohnung verbleiben. Dadurch können Kapitalanleger unmittelbar Mieteinnahmen erzielen.

## Ausstattung

Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss

Heller und gut geschnittener Wohn- und Essbereich

In den Wohnräumen Laminatboden

Raufasertapeten an den Wänden

Einbauküche im Kaufpreis enthalten

Badezimmer mit Badewanne

Balkon zur ruhigen Gartenseite

Großzügiger Kellerraum

Gemeinschaftliche Waschküche im Keller

Kunststofffenster mit guter Belichtung der Wohnräume

Gepflegter Allgemeinzustand

Die vorhandene Möblierung kann nach Absprache ganz oder teilweise übernommen werden

Die Ausstattung entspricht einem soliden und gepflegten Standard und bietet eine gute Grundlage für den sofortigen Einzug oder eine unkomplizierte Vermietung.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung wird derzeit von den Eigentümern selbst genutzt. Auf Wunsch können die aktuellen Eigentümer die Wohnung nach dem Verkauf noch für einen Zeitraum von etwa sechs bis zwölf Monaten als Mieter weiter nutzen. Dies ermöglicht insbesondere Kapitalanlegern einen direkten Mietbeginn ohne Leerstand.

Die Miethöhe ist zwischen Käufer und Verkäufern individuell zu vereinbaren. Eine monatliche Warmmiete von etwa 1.000 Euro dient hierbei als Orientierungswert und Verhandlungsbasis.

Alle Angaben beruhen auf den Informationen der Eigentümer. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

## Lage

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in einer gefragten Wohnlage von Mühlheim am Main. Die Stadt zeichnet sich durch ihre zentrale Position innerhalb der wirtschaftsstarken Rhein-Main-Region aus und verbindet urbanes Leben mit hoher Wohnqualität.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Banken sowie gastronomische Angebote, befinden sich in komfortabler Entfernung und gewährleisten eine ausgezeichnete Nahversorgung. Darüber hinaus verfügt Mühlheim am Main über ein vielfältiges Bildungsangebot mit mehreren Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Der nahegelegene S-Bahn-Anschluss ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Frankfurt am Main, Offenbach und Hanau sowie des Frankfurter Flughafens. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist ausgezeichnet, wodurch sich kurze Wege zu den wichtigsten Wirtschaftsstandorten der Region ergeben.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten entlang des Mains sowie verschiedene Grünflächen und Sportangebote tragen zusätzlich zur hohen Attraktivität des Wohnstandortes bei.

Die Kombination aus hervorragender Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und hoher Wohnqualität macht diese Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 173,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | E                             |

## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Bad

# Exposé - Galerie



Balkon



Keller

# Exposé - Grundrisse

